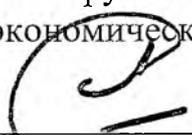


Учреждение образования  
«Белорусский государственный экономический университет»

**УТВЕРЖДАЮ**

Ректор учреждения образования  
«Белорусский государственный  
экономический университет»

 А.В. Егоров

«28» 06 2024

Регистрационный № УД-5908-21уч.

## **РИЭЛТЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Учебная программа учреждения образования  
по учебной дисциплине для специальности  
6-05-0311-02 «Экономика и управление»

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта общего высшего образования ОСВО 6-05-0311-02-2023 и учебного плана по специальности 6-05-0311-02 «Экономика и управление».

**СОСТАВИТЕЛЬ:**

С.Л. Флерко, доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

**РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

И.А. Мартынова, директор ООО «7 этажей»;

Н.В. Шутилина, доцент кафедры экономики и управления туристической индустрией учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

**РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

Кафедрой коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 8 от 11.04.2024);

Методической комиссией по специальностям «Экономика и управление туристской индустрией», «Экономика и управление» (профилизации «Экономика и управление туристическим бизнесом», «Экономика и управление гостиничным бизнесом», «Экономика и управление на рынке недвижимости»), «Экономика» (профилизации «Экономика и управление туристическими комплексами и территориями», «Экономика и управление на рынке недвижимости») учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 5 от 28.05.2024);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 8 от 27.06.2024).

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа по учебной дисциплине «Риэлтерская деятельность» направлена на формирование профессиональных навыков специалистов в сфере рынка недвижимости. Использование специалистами в своей профессиональной деятельности знаний в области риэлтерской деятельности будет способствовать эффективной работе агентств недвижимости и обеспечению высокого уровня обслуживания клиентов.

**Цель преподавания** учебной дисциплины «Риэлтерская деятельность» - формирование у студентов профессиональных знаний в области риэлтерской деятельности, развитие экономического мышления, понимания организации работы на рынке недвижимости, позволяющих находить обоснованные управленческие решения и их практическое применение в складывающейся ситуации на рынке недвижимости.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих **задач**:

- изучение сущности и системы государственного регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь;
- изучение правовых регламентов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- овладение навыками договорной работы при осуществлении риэлтерской деятельности;
- изучение основных и дополнительных видов риэлтерских услуг и процесса их оказания;
- формирование у студентов навыков информационного обеспечения в целях эффективного совершения сделок в риэлтерской деятельности;
- рассмотрение организационных аспектов предоставления клиенту вариантов объектов недвижимого имущества;
- овладение навыками обеспечения безопасности сделок с недвижимостью при осуществлении риэлтерской деятельности.

В результате изучения учебной дисциплины «Риэлтерская деятельность» формируются следующая **специализированная компетенция**:

СК-6 - Анализировать информацию о спросе, предложении объектов недвижимости, динамике цен, формировать базы данных объектов недвижимости, обеспечивать сопровождение сделок на рынке.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

**знать:**

- сущность и содержание риэлтерской деятельности;
- принципы организации работы риэлтера и ее основные направления;
- факторы, влияющие на состояние рынка деятельности организации;
- организационно-правовые аспекты риэлтерской деятельности;
- основные направления и порядок осуществления деятельности риэлтерских организаций в сфере совершения сделок с недвижимостью;

**уметь:**

- находить необходимую информацию в области совершения сделок с

объектами как на внутреннем, так и на международном рынке недвижимости;

- создавать банк коммерческой информации и на основе полученных данных составлять конъюнктурные обзоры рынка недвижимости;

- анализировать информацию о спросе, предложении объектов недвижимости, динамике цен, вариантах платежей;

- анализировать экономическую эффективность сделок с объектами недвижимости;

**владеть:**

- навыками составления договора на оказание риэлтерских услуг;

- навыками формирования базы данных объектов недвижимости;

- навыками формирования пакета документов, необходимых для удостоверения сделки с объектом недвижимости, государственной регистрации объекта недвижимости, прав (перехода прав) на него и сделок с ним, а также для нотариального удостоверения сделки;

- навыками заполнения акта выполненных работ при оказании риэлтерских услуг.

В рамках образовательного процесса по данной учебной дисциплине студент должен приобрести не только теоретические и практические знания, умения и навыки по специальности, но и развивать свой ценностно-личностный, духовный потенциал, сформировать качества патриота и гражданина, готового к активному участию в экономической, производственной, социально-культурной и общественной жизни страны.

Учебная дисциплина «Риэлтерская деятельность» относится к модулю профилизации «Экономика и управление на рынке недвижимости» компонента учреждения образования.

Учебная дисциплина «Риэлтерская деятельность» опирается на изучение учебных дисциплин «Организация предпринимательской деятельности», «Жилая и нежилая недвижимость», «Правовое обеспечение бизнеса». Учебная дисциплина «Риэлтерская деятельность» необходима для изучения учебной дисциплины «Управление кадрами в сфере услуг».

Формы получения образования – дневная, заочная (на базе ССО).

В соответствии с учебным планом университета на изучение учебной дисциплины отводится:

- для дневной формы получения образования: общее количество учебных часов – 204, аудиторных – 104 часа, из них лекции - 54 часа, практические занятия – 24 часа, семинарские занятия – 18 часов, лабораторные занятия – 8 часов.

Распределение аудиторного времени по курсам и семестрам:

- 5 семестр - лекции – 26 часов; семинарские занятия – 12 часов; практические занятия – 8 часов; лабораторные занятия – 4 часа;

- 6 семестр - лекции – 28 часов, практические занятия - 16 часов, семинарские занятия – 6 часов, лабораторных занятия – 4 часа.

Самостоятельная работа студента – 100 часов.

Трудоемкость учебной дисциплины составляет 6 зачетных единиц.

Формы промежуточной аттестации: зачет, экзамен.

– для заочной формы получения образования (на базе ССО):

общее количество учебных часов – 204, аудиторных – 22 часа, из них лекции - 12 часов, практические занятия – 4 часа, семинарские занятия – 4 часа, лабораторные занятия – 2 часа.

Распределение аудиторного времени по курсам и семестрам:

3 сессия - лекции – 4 часа, практические занятия – 2 часа;

4 сессия - лекции – 4 часа, практические занятия – 2 часа;

5 сессия - лекции - 4 часа, семинарские занятия – 4 часа, лабораторные занятия – 2 часа.

Самостоятельная работа студента – 182 часа.

Трудоемкость учебной дисциплины составляет 6 зачетных единиц.

Формы промежуточной аттестации: зачет, экзамен.

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

### РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

#### Тема 1.1. Основы риэлтерской деятельности

Сущность риэлтерской деятельности. Понятие о риэлтере. Основные виды деятельности риэлтора: деятельность риэлтора в качестве агента или поверенного, брокера, дилера, посредника при заключении сделок с недвижимым имуществом или правами на него между третьими лицами, организации торговли недвижимым имуществом, создании отдельных объектов недвижимого имущества с целью последующей их продажи, передачи в возмездное пользование, доверительное управление недвижимым имуществом, предоставление консультационных услуг, услуг по изучению конъюнктуры рынка, иных возмездных услуг, сопутствующих гражданскому обороту недвижимого имущества. Профессиональные качества риэлтора.

Специалист по риэлтерской деятельности. Функции специалиста по риэлтерской деятельности. Агент по операциям с недвижимостью. Потребитель услуг риэлтерской организации. Деятельность агента по операциям с недвижимостью.

#### Тема 1.2. Регулирование риэлтерской деятельности

Регулирование риэлтерской деятельности государством с помощью законов или сообществами профессиональных организаций. Преимущества и недостатки лицензирования на рынке риэлтерских услуг. Регулирование риэлтерской деятельности в странах Бенилюкса, США, Европы, Украины, России. Регулирование риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, организационная структура управления риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь.

Нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность по оказанию риэлтерских услуг в Республике Беларусь.

Порядок выдачи свидетельств об аттестации риэлтера. Причины аннулирования свидетельства риэлтера решением комиссии.

Лицензирование деятельности по оказанию риэлтерских услуг. Выдача свидетельств об аттестации риэлтера. Документы и порядок их представления для получения лицензии на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей лицензируемого вида деятельности услуги – риэлтерские услуги. Требования к соискателю лицензии. Порядок рассмотрения документов о выдаче, продлении срока действия лицензий. Основания для отказа в выдаче лицензии. Форма лицензии, срок действия лицензии, государственная пошлина за совершение юридически значимых действий, связанных с лицензированием. Внесение изменений и дополнений в лицензию. Приостановление и возобновление действия лицензии. Прекращение действия лицензии. Аннулирование лицензии. Реестр лицензий.

Порядок оказания риэлтерских услуг. Требования, предъявляемые к риэлтерской организации. Права и обязанности риэлтерской организации и ее работников. Профессиональная этика специалиста по риэлтерской деятельности. Конфиденциальность информации при осуществлении риэлтерской деятельности. Взаимодействие риэлтерских организаций с государственными органами и иными организациями.

### **Тема 1.3. Договорные основы риэлтерской деятельности**

Требования к договору на оказание риэлтерских услуг и порядку его заключения.

Перечень услуг, оказываемых риэлтерскими организациями в Республике Беларусь: изучение спроса и предложения на рынке недвижимости, сбор и обработка информации о продаваемом и сдаваемом в аренду имуществе и о требованиях к нему потенциальных покупателей или арендаторов, регистрация поступающих предложений по продаже и сдаче внаем объектов недвижимости, а также заявок на покупку и аренду недвижимости, поиск потенциальных покупателей и арендаторов, предварительный осмотр объектов недвижимости, выставленных на продажу или сдаваемые внаем, организация ознакомительного осмотра для потенциальных покупателей и арендаторов, информирование клиентов о вновь поступающих подходящих предложениях, согласование договорных условий, организация подписания договоров купли-продажи и аренды недвижимости, помощь клиентам в сборе необходимых документов для оформления сделок, содействие своевременному оформлению необходимых для сделки документов, обеспечение их сохранности, обеспечение своевременного получения платежных документов по окончании сделок, взаимодействие с жилищно-коммунальными органами, бюро технической инвентаризации, нотариусами, паспортно-визовыми службами и другими организациями и лицами, которые участвуют в оформлении сделок с недвижимостью и сопутствующих процедурах, составление отчетов о выполненной работе и заключенных сделках.

Взаимоотношения потребителя услуг и риэлтерской организации по модели договора комиссии и по модели договора поручения.

Права и обязанности потребителя риэлтерских услуг.

Порядок составления акта выполненных работ.

Регистрация договоров на оказание риэлтерских услуг. Требования, предъявляемые к ведению книги регистрации договоров

## **РАЗДЕЛ 2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

### **Тема 2.1. Процесс оказания риэлтерских услуг**

Занесение пожеланий (заявки) потребителя в базу данных объектов недвижимости. Порядок формирования базы данных объектов недвижимости

и представления предложений для заинтересованных субъектов. Порядок осмотра объекта недвижимости. Подписание договора о намерении заключения сделки (предварительного договора).

Сбор документов, необходимых для удостоверения сделки с объектом недвижимости, государственной регистрации объекта недвижимости, прав (перехода прав) на него и сделок с ним, обеспечение государственной регистрации, а также нотариальное удостоверение сделки (в случаях, предусмотренных законодательством и (или) соглашением сторон сделки).

Потенциальные клиенты, методы их поиска и привлечения.

Юридическая экспертиза объекта недвижимости. Проверка правомочности предыдущих сделок с объектом недвижимости. Выявление существенных недостатков в объекте сделки. Выявление существенных недостатков в объекте сделки.

Законодательство Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и сфера его применения. Субъекты и объекты государственной регистрации. Система государственных организаций в области государственной регистрации. Регистраторы. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Порядок совершения регистрационных действий. Требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации. Принятие решения о совершении регистрационного действия. Совершение регистрационного действия. Удостоверение произведенной государственной регистрации. Момент государственной регистрации. Отказ регистратора в совершении регистрационного действия. Обжалование действий (бездействия) регистратора.

Регистрационные действия в отношении отдельных видов недвижимого имущества (предприятия как имущественного комплекса; объектов специального назначения; недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа).

Государственная регистрация недвижимого имущества. Государственная регистрация прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Ответственность сторон при государственной регистрации. Гарантийный фонд.

## **Тема 2.2. Презентация объекта, услуги, компании, специалиста**

Этапы профессионального обслуживания клиентов: установление контакта; подготовка и проведение телефонных переговоров; подготовка и проведение переговоров в офисе; организационная подготовка; психологическая подготовка; переговорная этика; выявление потребностей; формирование предложения; обоснование потребительской ценности услуг и преимуществ эксклюзивного формата взаимодействия; работа с

возражениями; оказание услуги; разработка и реализация маркетинговой программы продвижения; поиск объекта недвижимости для покупателя; организация и проведение показа / просмотра объекта; согласование условий сделки; подготовка и проведение сделки; послепродажные контакты с обслуженным клиентом.

Специфика операций, в том числе арендных, с отдельными видами объектов недвижимости: объекты в домах-новостройках; земля; коммерческая недвижимость и имущественные комплексы.

Основные требования, предъявляемые к переговорам. Процесс переговоров. Основные приемы ведения переговоров с продавцами и покупателями недвижимости.

### **Тема 2.3. Информация в риэлтерской деятельности**

Спектр информации, необходимый и достаточный для принятия решения в рамках риэлтерской деятельности. Состояние рынка недвижимости по следующим показателям: соотношение спроса и предложения, количество сделок за период на первичном и вторичном рынках и др.

Различия работы с информацией при работе с продавцами и покупателями. Базы данных агентства недвижимости. Создание базы данных агентства недвижимости. Работа с CRM-системой.

Способы поиска потребителей услуг: подача рекламы в средства массовой информации, реклама на сайте агентства недвижимости в мультилистинговой системе и в Интернете, поиск дополнительной информации в средствах массовой информации и Интернете, участие в специализированных выставках, повторные обращения потребителей, обращения по рекомендации. Особенности рекламы на рынке недвижимости: использование брендинга и нейминга жилых комплексов и отдельных домов, зонтичных брендов, реклама в соцсетях. Недобросовестная реклама: реклама несуществующих объектов недвижимости.

## **РАЗДЕЛ 3. ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ АГЕНТСТВОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Тема 3.1. Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества**

Значение показов и осмотров объекта недвижимости при обслуживании клиентов. Подготовка объекта недвижимости к осмотру покупателем: генеральная уборка, уборка лишних вещей, уборка застарелых следов затопления, устранение неприятных запахов, применение элементов декора, устранение лишней мебели, декорирование изъянов, организация освещения, использование штор, подготовка стен и пола, подготовка лестничной площадки. Ошибки при организации показов и осмотров объекта недвижимости: спонтанные срочные показы по требованию покупателя,

назначение показов нескольким покупателям в одно время, самоустранение от руководства процессом осмотра.

Этапы организации показов и осмотров объекта недвижимости. Назначение времени и места осмотра: секреты «правильной очереди», предварительный контроль прибытия потребителя на осмотр, ограничение времени просмотра, подготовка бахил, соблюдение очередности осмотров. Непосредственный осмотр объекта недвижимости: приемы привлечения внимания к наиболее привлекательным зонам объекта недвижимости, маршрут движения по квартире, использование эффектов «обмана зрения», аспекты, создающие неблагоприятное впечатление об объекте недвижимости и работа с ними, использование «техники приятного собеседника», сбор информации о предпочтениях покупателя для последующих торгов, а также для корректировки рекламной кампании. Документальное оформление осмотра объекта недвижимого имущества.

### **Тема 3.2. Консультационные услуги при перепланировке и реконструкции объектов недвижимого имущества**

Услуги при осуществлении перепланировки. Услуги, сопутствующие перепланировке: создание проекта и его согласование, техническое обследование квартиры, создание дизайн-проекта квартир.

Нормативные правовые документы, регламентирующие перепланировку в Республике Беларусь. Технология оказания услуги по подготовке необходимых документов для получения разрешения на выполнение перепланировки и реконструкции объектов недвижимого имущества: изучение документов на недвижимое имущество, заключение договора с обязательным указанием стоимости, срока и конечного результата, получение целевой доверенности на выполнение согласования перепланировки на специалиста риэлтерской организации, непосредственное оказание услуги.

### **Тема 3.3. Оплата риэлтерских услуг**

Оплата услуг риэлтерской организации в зависимости от вида услуг: оплата услуг по участию недвижимого имущества в гражданском обороте либо действия с недвижимым имуществом клиента, не связанные со сделками по его отчуждению, сдачи в наем, аренду и т.д. Предоплата и оплата по факту. Плата за услуги в фиксированной сумме и в зависимости от стоимости недвижимости. Возмещение потребителем фактически понесенных затрат риэлтерской организацией. Регулируемые и нерегулируемые цены. Тарифы (ставки) на риэлтерские услуги в Республике Беларусь. Оплата труда агентов по операциям с недвижимостью и риэлтеров.

## **РАЗДЕЛ 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ АГЕНТСТВОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Тема 4.1. Дополнительные риэлтерские услуги**

Содействие в заключении договора аренды объекта недвижимого имущества и иная посредническая деятельность при сдаче в аренду объекта недвижимости. Особенности аренды квартир на сутки. Работа по договору с арендатором и с арендодателем.

Доверительное управление недвижимостью на долгосрочной основе. Сопровождение процесса покупки недвижимости за рубежом. Деятельность риэлтерской организации в строительной сфере. Дилерская деятельность риэлтерской организации.

История развития долевого строительства. Правовое регулирование долевого строительства на современном этапе. Указ Президента Республики Беларусь 6 июня 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь». Помощь риэлтеров в заключении договоров долевого строительства. Проблемы при разрешении споров, связанными с долевым строительством.

Назначение и использование жилых помещений. Основания возникновения права пользования жилыми помещениями. Права и обязанности граждан в области жилищных отношений.

Договор найма жилого помещения. Договор поднайма жилого помещения. Обмен (мена) жилых помещений. Расторжение договора найма жилого помещения. Выселение граждан из жилых помещений. Временные жильцы.

Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда. Предоставление жилых помещений социального пользования.

Служебные жилые помещения. Общежития. Жилые помещения в специальных домах.

### **Тема 4.2. Этика в риэлтерской деятельности**

Принципы профессионального поведения специалиста по риэлтерской деятельности. Этические права и обязанности риэлтеров по отношению к потребителям. Причины отказа риэлтера в оказании услуг потребителю. Этика взаимоотношений сотрудников риэлтерских организаций. Конфиденциальность информации, полученной в процессе оказания риэлтерских услуг. Отношения специалиста по риэлтерской деятельности с представителями государственных органов и иных организаций.

Специальные функции и практическая работа специалиста по риэлтерской деятельности. Ответственность специалиста по риэлтерской деятельности. Недобросовестность поведения потребителей риэлтерских услуг.

### **Тема 4.3. Безопасность сделок с недвижимостью**

Виды мошенничества при проведении сделок с недвижимостью на вторичном рынке недвижимости: сделка по поддельным документам граждан или на объект недвижимости, обман при расчетах, пользование услугами лже нотариусов, приведение одной из сторон в неменяемое состояние, искажение суммы сделки в договоре, сокрытие сведений о состоянии здоровья одной из сторон сделки, сокрытие актов гражданского состояния, злоупотребление доверием либо насильственные действия, введение в заблуждение, отчуждение объекта по ложному адресу, совершение нескольких сделок с одним объектом недвижимости, сделки по недействительным доверенностям, уклонение от выселения либо прекращения регистрации жильца в отчужденном объекте недвижимости, мошенничество, связанное с передачей аванса, мошенничества с договорами пожизненного содержания (ухода), аренды, финансовая пирамида, просмотр вариантов за деньги, сокрытие существования супруга.

Виды недействительных сделок с недвижимостью в связи с заблуждением: кабальные, притворные сделки. Виды мошенничества на первичном рынке недвижимости: передача денег наличными, передача денег лицу, не имеющему отношение к застройщику. Риски недостаточной надежности застройщика. Пути снижения рисков при проведении сделок с недвижимостью: заключение договора с риэлтерской организацией, страхование сделок с недвижимостью.

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «РИЭЛТЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»**  
 Дневная форма получения высшего образования

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов							Литература	Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	лабораторные занятия	Количество часов управляемой самостоятельной работы				
						лекции	практические занятия	семинарские занятия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>5 семестр</b>										
1	<b>Раздел 1. Общая характеристика риэлтерской деятельности</b>									
Тема 1.1	Основы риэлтерской деятельности	4							[1],[9]	Экспресс-опрос
	Основы риэлтерской деятельности			2					[1], [9],[10]	Опрос, реферат
Тема 1.2	Регулирование риэлтерской деятельности	4							[4],[11],[13]	Экспресс-опрос.
	Регулирование риэлтерской деятельности		2						[12],[14], [15]	Опрос
	Регулирование риэлтерской деятельности			2					[12],[14], [15]	Контрольная работа
Тема 1.3	Договорные основы риэлтерской деятельности	4							[1],[4], [7]	
	Договорные основы риэлтерской деятельности		2						[10],[12]	Экспресс-опрос
	Договорные основы риэлтерской деятельности			2					[10],[12]	Опрос, реферат

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	<b>Раздел 2. Порядок проведения сделки с недвижимостью</b>									
Тема 2.1	Процесс оказания риэлтерских услуг	6							[2],[3]	
	Процесс оказания риэлтерских услуг		2						[5],[9]	Опрос
	Процесс оказания риэлтерских услуг			2					[5],[9]	Контрольная работа
Тема 2.2	Презентация объекта, услуги, компании, специалиста	4							[7],[16]	
	Презентация объекта, услуги, компании, специалиста		2						[7],[16]	Опрос
	Презентация объекта, услуги, компании, специалиста			2					[7],[16]	Реферат
Тема 2.3	Информация в риэлтерской деятельности	4							[14],[18]	
	Информация в риэлтерской деятельности			2					[18],[20]	Контрольная работа.
	Лабораторное занятие 1. Информация в риэлтерской деятельности				4					Отчет
<b>Итого 5 семестр</b>		<b>26</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>					<b>Зачет</b>
<b>6 семестр</b>										
3	<b>Раздел 3. Основные услуги, оказываемые агентством недвижимости</b>									
Тема 3.1	Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества	6							[2],[6]	
	Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества		2						[2], [5]	Опрос.
	Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества			2						Реферат
	Лабораторное занятие 2. Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества				4					Отчет

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Тема 3.2	Консультационные услуги при перепланировке и реконструкции объектов недвижимого имущества.	4							[6],[8]	Опрос. Контрольная работа
	Консультационные услуги при перепланировке и реконструкции объектов недвижимого имущества		2						[16],[17]	Опрос. Учебное задание
Тема 3.3	Оплата риэлтерских услуг	2							[11],[16]	
	Оплата риэлтерских услуг		2						[11],[16]	Учебное задание. Контрольная работа
4	<b>Раздел 4. Дополнительные услуги, оказываемые агентством недвижимости</b>									
Тема 4.1	Дополнительные риэлтерские услуги	6							[6],[7]	
	Дополнительные риэлтерские услуги		4						[6],[7]	Тест
	Дополнительные риэлтерские услуги			2						Опрос, реферат
Тема 4.2	Этика в риэлтерской деятельности	6							[4],[7]	
	Этика в риэлтерской деятельности		2						[4],[7]	Учебное задание
	Этика в риэлтерской деятельности			2						Опрос
Тема 4.3	Безопасность сделок с недвижимостью	4							[9],[12]	
	Безопасность сделок с недвижимостью		4						[20],[14]	Опрос. Контрольная работа
<b>Итого 6 семестр</b>		<b>28</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>4</b>					<b>Экзамен</b>
<b>Всего часов</b>		<b>54</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>8</b>					

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «РИЭЛТЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»**  
**Заочная форма получения высшего образования (на базе ССО)**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов				Литература	Формы контроля знаний
		лекции	практические занятия	семинарские занятия	лабораторные занятия		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<b>Раздел 1. Общая характеристика риэлтерской деятельности</b>						
Тема 1.1	Основы риэлтерской деятельности	2				[1],[9]	Экспресс-опрос
Тема 1.3	Договорные основы риэлтерской деятельности	2				[1],[4], [7]	
2	<b>Раздел 2. Порядок проведения сделки с недвижимостью</b>						
Тема 2.1	Процесс оказания риэлтерских услуг		2			[2],[3]	Опрос
	<b>Итого 3 сессия</b>	<b>4</b>	<b>2</b>				
Тема 2.1	Процесс оказания риэлтерских услуг	2				[2],[3]	
Тема 2.2	Презентация объекта, услуги, компании, специалиста	2				[7],[16]	
Тема 2.3	Информация в риэлтерской деятельности		2			[18],[20]	Опрос
	<b>Итого 4 сессия</b>	<b>4</b>	<b>2</b>				<b>Зачет</b>
	<b>Раздел 3. Основные услуги, оказываемые агентством недвижимости</b>						
Тема 3.1	Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества	2				[2],[6]	
	Лабораторное занятие 1. Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества				2	[2],[5]	Отчет
Тема 3.2	Консультационные услуги при перепланировке и реконструкции объектов недвижимого имущества.	2				[6],[8]	
Тема 3.3	Оплата риэлтерских услуг			2		[11],[16]	Экспресс-опрос

1	2	3	4	5	6	7	8
4	<b>Раздел 4. Дополнительные услуги, оказываемые агентством недвижимости</b>						
Тема 4.1	Дополнительные риэлтерские услуги			2		[6],[7]	Опрос
	<b>Итого 5 сессия</b>	<b>4</b>		<b>4</b>	<b>2</b>		<b>Экзамен</b>
	<b>Всего часов</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>		

## ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### Литература

#### Основная:

1. Шанюкевич, В. А. Основы риэлтерской деятельности: учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной формы обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич, В. М. Завгородний, И. В. Шанюкевич. - Минск: БНТУ, 2021. - 91 с.
2. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости: [учебное пособие для студентов учреждений высшего образования] / Н. Ю. Трифонов. - Минск: Высшая школа, 2022. - 238 с.
3. Микулич, И. М. Экономика недвижимости: учебное пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности "Экономика и управление на рынке недвижимости" / И. М. Микулич, И. А. Леднева, А. В. Владыко. - Минск: БГЭУ, 2023. - 373 с.

#### Дополнительная:

4. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом: учебное пособие / М. А. Матвеева. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. - 296 с.
5. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 "Землеустройство и кадастры" / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Инфра-М, 2019. - 351 с.
6. Доверительное управление недвижимостью: правила оформления [Электронный ресурс] // Сайт «Юридический Советник». — Режим доступа:
7. Доверительное управление недвижимостью: все, что нужно знать об услуге [Электронный ресурс] // Сайт «Винсент Недвижимость». — Режим доступа: <https://www.vincent-realty.ru/articles/doveritelnoe-upravlenienedvizhimostyu-vse-chto-nuzhno-znat-ob-usluge/>. — Дата доступа: 29.03.2024.
7. Шабалин, В. Г. Сделки с недвижимостью: учебник риэлтера / В. Г. Шабалин, А. А. Хромов. - Изд. 4-е, перераб. и доп. - Москва: Филинь: Омега - Л, 2014. - 668 с.
8. Стерник, С. Г. Рынок недвижимости и тенденции его развития: учебник / С. Г. Стерник. – М. : КноРус, 2023. – 130 с. – ISBN 978-5-406-10792-8. – URL: <https://book.ru/book/948680> (дата обращения: 29.03.2024). – Текст: электронный.

#### Нормативные правовые акты:

9. Конституция Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских

референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.) [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

10. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобр. Советом Республики 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 16 мая 2017 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

11. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 11 янв. 1999 г., № 238-З : Принят Палатой представителей 10 дек. 1998 г. : Одобрен Советом Республики 18 дек. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь 08.01.2018 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

12. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : Принят Палатой представителей 21 июня 2002 г. : Одобрен Советом Республики 28 июня 2002 г., в ред от 18 янв. 2018 г. ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

13. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь, 9 янв. 2006 г., № 15; в ред. 22 июня 2023 г. № 178// Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600015>

14. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс]: Постановление Министерства юстиции Республики Беларусь, 1 июня 2009 г., № 42; в ред. от 20 нояб.2017 г., № 212, (вместе с «Положением о руководителе риэлтерской организации», «Инструкцией о порядке осуществления деятельности агента по операциям с недвижимостью», «Инструкцией о порядке выдачи и использования идентификационной пластиковой карточки», «Инструкцией о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями», «Правилами профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности»). //Информационно-поисковая система «Эталон». – Минск, 2024.

15. О проведении аттестационного экзамена и выдаче свидетельства об аттестации риэлтера. Постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 16 декабря 2022 г. № 154. // Информационно-поисковая система «Эталон». – Минск, 2024.

16. О тарифах на риэлтерские услуги. Постановление Совета министров Республики Беларусь от 1 ноября 2023 г. № 754// Информационно-поисковая система «Эталон». – Минск, 2024.

17. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : 23 июля 2008 г., № 425-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь /

Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

18. О нотариате и нотариальной деятельности. Закон Республики Беларусь, 18 июня 2004 г., № 305-З, в ред. от 30 дек. 2011 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

19. О лицензировании отдельных видов деятельности. Указ Президента Республики Беларусь, 1 сент. 2010 г., № 450, в ред. от 20 окт. 2010 г., № 379 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

20. О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений: Указ Президента Республики Беларусь, 29 нояб. 2005 г., № 565, в ред. от 30 дек. 2015 г. (вместе с «Положением о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда») // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2024.

## Перечень вопросов для проведения экзамена

1. Создание базы данных агентства недвижимости.
2. Способы поиска риэлтерами потребителей.
3. Значение показов и осмотров объекта недвижимости при обслуживании потребителей.
4. Подготовка объекта недвижимости к осмотру покупателем.
5. Этапы организации показов и осмотров объекта недвижимости. Непосредственный осмотр объекта недвижимости. Классическая презентация объекта недвижимости покупателю.
6. Документальное оформление осмотра объекта недвижимого имущества.
7. Понятие реконструкции объектов недвижимого имущества. Виды работ, относящиеся к реконструкции объектов недвижимого имущества.
8. Понятие перепланировки объектов недвижимого имущества. Виды работ, относящиеся к перепланировке объектов недвижимого имущества.
9. Нормативные правовые документы, регламентирующие перепланировку в Республике Беларусь.
10. Услуги риэлтора при осуществлении перепланировки объектов недвижимого имущества.
11. Документы, предоставляемые риэлтером заказчику для ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, после выполнения строительных работ.
12. Технология оказания услуги по подготовке необходимых документов для получения разрешения на выполнение перепланировки и реконструкции объектов недвижимого имущества.
13. Порядок оплаты риэлтерских услуг в Республике Беларусь.
14. Расчет тарифов на риэлтерские услуги.
15. Содействие в заключение договора найма жилого помещения.
16. Регистрация договора найма.
17. Передача жилья в пользование нанимателю.
18. Наименование и назначение объекта для целей аренды.
19. Содействие в заключение договора аренды объекта недвижимого имущества.
20. Особенности заключения договора аренды.
21. Доверительное управление недвижимостью на долгосрочной основе.
22. Сопровождение процесса покупки недвижимости за рубежом.
23. Деятельность риэлтерской организации в строительной сфере.
24. Понятие профессиональной этики. Принципы профессионального поведения специалиста по риэлтерской деятельности.
25. Отношения риэлтера с потребителями.
26. Взаимоотношения специалистов по риэлтерской деятельности.
27. Виды мошенничества при проведении сделок с недвижимостью на

вторичном рынке недвижимости.

28. Обман при расчетах при продаже объектов недвижимости.
29. Виды мошенничества на первичном рынке недвижимости.
30. Порядок страхования сделок на рынке недвижимости.

### **Перечень вопросов для проведения зачета**

1. Сущность риэлтерской деятельности.
  2. Понятие риэлтера и агента по недвижимости.
  3. Основные виды деятельности риэлтора.
  4. Основные направления деятельности риэлтера.
  5. Государственное регулирование риэлтерской деятельности.
  6. Регулирование риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.
  7. Порядок выдачи свидетельств об аттестации риэлтера.
- Лицензирование деятельности по оказанию риэлтерских услуг.
8. Порядок оказания риэлтерских услуг.
  9. Требования, предъявляемые к риэлтерской организации.
  10. Этапы проведения сделки с объектами недвижимости
  11. Содержание договора на оказание риэлтерских услуг.
  12. Регистрация договоров на оказание риэлтерских услуг.
  13. Перечень услуг, осуществляемых риэлтерскими организациями в Республике Беларусь.
  14. Предварительный договор в риэлтерской деятельности.
  15. Источники потенциальных клиентов, методы поиска и привлечения.
  16. Занесение пожеланий (заявки) потребителя в базу данных объектов недвижимости.
  17. Порядок формирования базы данных объектов недвижимости и представления предложений для заинтересованных субъектов.
  18. Подписание договора о намерении заключения сделки (предварительного договора).
  19. Органы, предоставляющие риэлтерским организациям информацию об объекте недвижимости и праве собственности на него.
  20. Юридическая экспертиза объекта недвижимости.
  21. Организация подготовки и сбора документов, необходимых для осуществления сделки с недвижимостью
  22. Законодательство Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и сфера его применения.
  23. Нотариальное удостоверение сделки купли-продажи недвижимости.
  24. Профессиональное обслуживание клиентов в агентстве недвижимости.
  25. Понятие переговоров и требования, предъявляемые к ним.
  26. Основные этапы переговоров.

27. Основные приемы ведения переговоров.
28. Спектр информации, необходимый и достаточный, для принятия решения в рамках риэлтерской деятельности.
29. Базы данных агентства недвижимости.
30. Особенности рекламы на рынке недвижимости.

### **Перечень лабораторных занятий**

1. Информация в риэлтерской деятельности.
2. Организация осмотра предоставленных клиенту вариантов объектов недвижимого имущества.

### **Перечень компьютерных программ, наглядных и других пособий, методических указаний и материалов, технических средств обучения, оборудования для выполнения лабораторных работ**

1. Персональный компьютер.
2. MS Office (LibreOffice).

### **Перечень тем рефератов**

1. Текущее состояние риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, цели, задачи, перспективы развития.
2. Основные нормативно-правовые акты по регулированию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.
3. Общая характеристика посреднических операций при заключении сделок с объектами недвижимости, как разновидности риэлтерских услуг.
4. Алгоритм действий риэлтерской организации, осуществляющей посредничество при заключении сделок с недвижимостью после заключения договора с заказчиком.
5. Перечень документов, необходимых для оформления сделки купли-продажи объекта недвижимости.
6. Организация торгов объектами недвижимости.
7. Информационные и консультационные услуги на рынке недвижимости.
8. Информационное обеспечение риэлтерской деятельности.
9. Права и обязанности риэлтерской организации и риэлтора.
10. Особенности заключения и содержание договора на оказание риэлтерских услуг.

## **Организация самостоятельной работы студентов**

Для получения компетенций по учебной дисциплине важным этапом является самостоятельная работа студентов.

На самостоятельную работу обучающегося дневной формы получения образования отводится 100 часов.

На самостоятельную работу обучающегося заочной формы получения образования на базе ССО отводится 182 часа.

Содержание самостоятельной работы обучающихся включает все темы учебной дисциплины из раздела «Содержание учебного материала».

При изучении учебной дисциплины используются следующие формы самостоятельной работы:

- углубленное изучение разделов, тем, отдельных вопросов, понятий;
- подготовка к выполнению контрольных работ;
- подготовка к практическим, лабораторным и семинарским занятиям, в том числе подготовка сообщений, тематических докладов, информационных и демонстративных материалов,
- подготовка отчетов по результатам выполнения лабораторных работ, индивидуальных практических работ;
- работа с учебной, справочной, аналитической и другой литературой и материалами;
- составление обзора научной (научно-технической) литературы по заданной теме;
- выполнение информационного поиска и составление тематической подборки литературных источников, интернет-источников;
- подготовку к сдаче промежуточной аттестации.

## **Контроль качества усвоения знаний**

Диагностика качества усвоения знаний проводится в рамках текущего контроля и промежуточной аттестации.

Мероприятия *текущего* контроля проводятся в течение семестра и включают в себя следующие формы контроля:

- контрольная работа;
- экспресс-опрос на аудиторных занятиях;
- опрос;
- учебное задание;
- отчет о выполнении исследовательских и творческих заданий, лабораторных исследований;

Результат текущего контроля за семестр оценивается отметкой в баллах по десятибалльной шкале и выводится исходя из отметок, выставленных в ходе проведения мероприятий текущего контроля в течение семестра.

Требования к обучающемуся при прохождении промежуточной аттестации.

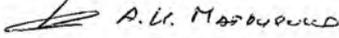
Обучающиеся допускаются к промежуточной аттестации по учебной дисциплине при условии успешного прохождения текущей аттестации (выполнения мероприятий текущего контроля) по учебной дисциплине предусмотренной в текущем семестре данной учебной программой.

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета, экзамена.

### **Методика формирования отметки по учебной дисциплине**

В соответствии с Положением о рейтинговой системе оценки знаний, умений и навыков студентов БГЭУ. Итоговая отметка по учебной дисциплине определяется как округленная до целого сумма произведений средневзвешенного балла за текущий контроль и отметки на зачете (экзамене) на соответствующие весовые коэффициенты. Значения весовых коэффициентов по учебной дисциплине составляют: для текущего контроля – 0,4; для зачета (экзамена) – 0,6.

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ  
С ДРУГИМИ УЧЕБНЫМИ ДИСЦИПЛИНАМИ СПЕЦИАЛЬНОСТИ

Название учебной дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Управление кадрами в сфере услуг	Экономики и управления туристической индустрией	<p style="text-align: center;"><i>Заместитель кафедр</i>  А. В. Маслов</p>	